LEASE CONT. عقد إيجار

في البحرين في اليوم **2025-1-14**

الأطراف:

الطرف الأول (المؤجر): **محمد علي علي عيسى الفرج**

الرقم السكاني: 690202687

الطرف الثاني (المستأجر): **صالح محمد صالح الشبحي : يمني الجنسية**

الرقم السكاني: 740183664 جواز السفر: --------- الإقامة:----------- - انتهاؤها: -----------------

تلفون: المكتب: __________، **نقال**: 33889140

عنوان مقر الإعلان (لو يختلف عن العقار المستأجر): ____________________________________

ويجب تحديث هذا العنوان ورقم الهاتف كل ثلاثة أشهر على الأقل

ويبقى عنوان العقار المستأجر صالحا لأغراض التبليغ ما لم يعين أي من الطرفين مقرا له آخر كتابيا بالبريد المسجل بعلم الوصول على أن يكون داخل البحرين.

تم الاتفاق على ما يلي: -

القسم الأول: شروط ومواصفات الإيجار

1. يستأجر الطرف الثاني **(المستأجر)** من الطرف الأول **(المؤجر)** العقار المبين بأوصافه أدناه:
   - **(1) نوع العقار**: محل تجاري لنشاط خياطة نسائية
   - **(2) نوع الانتفاع**: تجاري- مكتب مقاولات
   - **(3) عنوان العقار المستأجر**: ويسمى: ("**العقار المؤجر/العقار المستأجر**")
   - **(4) رقم العقار**: محل رقم 446 A ، شارع الحد رقم 101 مجمع 107 الحد البحرين
2. **فترة الإيجار**: **أمدها**: سنة: **ابتداء من**: 2025-1-14 **ولغاية**: 2026-1-13
3. **مقدار الإيجار**:100 دينارا عن الشهر الميلادي أو كسره.
4. مواعيد استحقاق الإيجار: يحل مبلغ الإيجار في أول الشهر الميلادي، ويستحق السداد خلال أسبوع وإلا اعتبر الطرف الثاني (المستأجر) متخلفا عن الأداء. كما ويعتبر بقاؤه في العقار المستأجر وضع يد غاصبة بلا سند.
5. مكان وصفة وموعد سداد الإيجار الأساسي و/أو توابعه: يتم سداد الإيجار نقدا في مكان الطرف الثاني (المستأجر) أو عن طريق الإيداع أو التحويل البنكي خلال الأجل القانوني (أسبوعا واحدا) من تاريخ حلوله المبين في هذا العقد. وتحرر إيصالات استلام الإيجار بعد استيفائه فعلا أو التحقق من ذلك (ولا يعتد بأي ورقة أو إيصال لا يحمل توقيع الطرف الأول (المؤجر) عينه، أو وكيله؛ وتاريخ الاستلام). ولا ينتج عن أي تأخير في سداد الإيجار أو قبوله من قبل الطرف الأول (المؤجر) في غير أجله (أو بأي صيغة أخرى) أي تعديل للعقد أو لمواعيد حلول أو استحقاق الإيجار أو الأجل لسداده، المبينين في هذا العقد.
6. آثار عدم سداد الإيجار في الأجل: يعتبر هذا العقد منتهيا بقوة هذا العقد وتعتبر يد الطرف الثاني (المستأجر) عليه يد غاصب متعين طرده فوراً, ويحق للطرف الأول (المؤجر) قطع/فصل التيار الكهربائي من القابس الأساسي في البناية الخاص بالعقار المؤجر ومن ثم لدى هيئة الكهرباء والماء أو خلفها.
7. وفي حال اضطر الطرف الأول (المؤجر) وقام بقطع/فصل الماء والتيار الكهربائي عن العقار فإن ذلك لا يسقط أي شيء من الأجرة المتفق عليها للعقار، الى أن يتم الإخلاء والتسليم الفعلي للعقار للمؤجر مع عدم الاخلال بالفقرة (أ) من المادة (22) من قانون ايجار العقارات رقم (27) لعام 2014 والفقرة (ب) من المادة (34) من نفس القانون.
8. عدم جواز تغيير أوجه الانتفاع بالعقار المؤجر وعدم جواز تأجيره من الباطن: يحق للطرف الثاني (المستأجر) ما التزم التزاما دقيقا بالعقد من مواعيد سداد وغيرها من التزاماته الثابتة بموجب هذا العقد والقانون أن ينتفع بالعقار المؤجر للأغراض المبينة حصريا في هذا العقد فقط. ولا يجوز له تغييرها إلا بموافقة الطرف الأول (المؤجر) كتابيا. كما لا يجوز له أن يؤجره أو أي جزء منه من الباطن. ويعتبر الإخلال بأي من شروط هذه الفقرة إخلالا جسيما بالعقد عينه، يترتب كأثر له استحقاق الإخلاء فورا مع التعويض عن باقي مدة العقد. ويصار إلى الإخلاء في هكذا أحوال بكافة الطرق؛ شاملة اختصاص قاضي التنفيذ بقوة العقد كسند تنفيذي وذلك على الوجه المتفق عليه في القسم الثاني منه.
9. الماء والكهرباء والبلدية: غير مشمولة، فهي على الطرف الثاني (المستأجر) ويقيم بشأنها علاقته الخاصة والمستقلة مع الجهات المختصة.
10. رد العقار المؤجر: يتعهد الطرف الثاني (المستأجر) بأن يرد العقار المؤجر للطرف الأول (المؤجر) في نهاية العقد (بأي صورة ينتهي بها) على الحالة التي استلمه عليها. وبأن يلتزم بحسن الاستخدام وبحسب قانون إيجار العقارات والقانون المدني. ولا يثبت إلا كتابيا أن الطرف الأول (المؤجر) قد استعاد العقار المؤجر من الطرف الثاني (المستأجر) وذلك (وبحسب ووفقا للمواصفات والإجراءات المبينة في أنموج الإعادة المرفق بضمن هذا العقد). ، ويحق للطرف الأول (المؤجر) أن يتقاضى مقدما نقديا وتأمينا بمقتضيات أحكام القانون السارية فور استلام الطرف الثاني (المستأجر) من الطرف الأول (المؤجر) طلبا بذلك من المستأجر بأي طريقة شاملا ذلك استلام الطلب عن طريق تطبيقات وشبكات التواصل الاجتماعي والرسائل القصيرة. ويضمن الطرف الثاني (المستأجر) سدادهما (أي المقدم والتأمين) فور الطلب. ويرد الطرف الأول (المؤجر) للطرف الثاني (المستأجر) التأمين عند نهاية العقد أو لدى قيامه بإخلاء العقار المؤجر وتسليمه للطرف الأول (المؤجر)، ما لم يكن هناك التزامات تخصم منه.

11. انتهاء العقد: ينتهي هذا العقد بانتهاء مدته المحددة فيه من غير حاجة قبل انتهائه إلى تنبيه بالإخلاء، كما ينتهي أيضا في أي حالة يعتبر فيها هذا العقد منتهيا بشروط العقد ذاتها. ولا يحق للطرف الثاني (المستأجر) بعد انتهاء هذا العقد الدفع بأي امتداد لمدته أو البقاء فيه أو حيازته أو الانتفاع به على أي وجه إلا بعقد جديد وشروط جديدة بما في ذلك تعديل الإيجار على ضوء قوى العرض والطلب المؤثرة في السوق وقت التجديد أو التمديد. ويصار في حالة عدم الإخلاء طواعية إلى الإخلاء الفوري والجبري عن طريق قاضي التنفيذ وذلك بقوة العقد كسند تنفيذي واعتبار عدم إعادة العقار المؤجر للطرف الأول (المؤجر) حالة من حالات وضع اليد من غير سند ووافق المستأجر على ان يخلي العقار فور طلب المؤجر ذلك من بعد ثلاثة شهور من ابرامه.

12. لن يلزم المؤجر المستأجر بمتبقي المدة اذا لم تقر وزارة التجارة المحل لمزاولة النشاط الاستشارات الطبية بمراعاة قانون الاخطار المسبق بمدة لا تقل عن شهر.

13. شروط عامة: -

(1) يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) ويضمن أن يحافظ على العقار المؤجر وكافة مرافقه محافظة الشخص العادي. كما يلتزم ويضمن بألا يحدث أي أضرارا أو تغييرات بالعقار أو بمرافقه أو بجدرانه أو بأي جزء منه إلا بموافقة الطرف الأول (المؤجر) كتابيا؛ أو أي تصرف أو شيء يقلل أو من شأنه أن يقلل من قيمة العقار أو سلامته أو قابليته لإعادة تأجيره أو لأي أغراض انتفاع به أخرى. ويلتزم بأن يحافظ على نظافته وكافة مرافقه وأشيائه.

(2) يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) ويضمن بأن يلتزم بالآداب العامة والقوانين واللوائح والأعراف السارية في المنطقة التي يقع فيها العقار خصوصا وفي البحرين عموما وألا يستخدم العقار إلا للأغراض المبينة في هذا العقد وبالضوابط الأخرى المذكورة في هذا العقد وأن يحافظ على راحة الجيران والنزلاء الآخرين، والعامة، ضمن المبنى. وأن يتأكد من أن يخلي من حاجياته ونفاياته جميع الممرات والمداخل والطرقات المحيطة بالعقار ومن أي شيء عساه أو عسى أن يؤدي إلى مضايقة أو إزعاج أو إثارة حفيظة الآخرين أو يمس ممتلكاتهم أو حقوقهم أو سلامتهم. أو يخالف، فورا أو بمرور الوقت أو في أية ظروف، متطلبات أو مواصفات أو شروط الأمن والسلامة. أو إرشادات الإدارة العامة للدفاع المدني أو غيرها من الجهات الحكومية الأخرى، المتعلقة بالمبنى أو المنطقة التي يقع فيها العقار المستأجر, ويحق للمؤجر أن يزيل أي من المقتنيات التي يتركها المستأجر في اي جزء من اجزاء المبنى في الممرات او على الدرج او استراحاته او فوق سطح المبنى, يحق للمؤجر إزالتها وتغريم المستأجر نفقة الإزالة .

(3) يحق للطرف الأول (المؤجر) ويضمن الطرف الثاني (المستأجر) ويلتزم بالسماح للطرف الأول (المؤجر) أو من ينوب عنه بأن يدخل إلى داخل العقار المؤجر بقصد التأكد من قيام الطرف الثاني (المستأجر) بالتقيد بشروط العقد مرة كل ثلاثة أشهر وكذلك قبل شهر من انتهاء العقد وذلك خلال ساعات النهار وفي مواعيد وتواريخ يتفق عليها مسبقا.

(4) إذا بدا للطرف الثاني (المستأجر) أنه سيكون خارج البحرين أو أنه سيكون، لأية أسباب أخرى، أيا تكن، متعذرا الاتصال به أو متعذرا تحصيل الإيجارات المستحقة منه في مواعيدها لفترة من الزمن قادمة ولكنه يريد أن يبقي العقد مستمرا حتى تاريخ انتهائه المحدد فيه، فإن عليه في جميع تلك الأحوال، أن يخطر بذلك الطرف الأول (المؤجر) بخطاب مسجل بعلم الوصول. كما عليه أن يدفع مقدما الإيجارات التي ستستحق خلال هكذا فترة. وفي حالة عدم التقيد بهذا الشرط، في أي حال، فإن أثر ذلك (ومن غير الإخلال بالفقرة رقم 6 من هذا العقد - آثار عدم الالتزام بدفع الإيجار في أجله) أن يتم اعتبار هذا العقد منتهيا ابتداء من اليوم التالي للفترة التي تم سداد إيجارها؛ مع بقاء الطرف الثاني (المستأجر) ملزما بتسديد الإيجار عن الفترة أو الفترات التي تتلوها. ويحق للطرف الأول (المؤجر) بقوة هذا العقد كسند تنفيذي أن يطلب من قاضي التنفيذ الأمر بكسر الأقفال ليستعيد بذلك الطرف الأول (المؤجر) حيازة العقار المؤجر مع بقاء الطرف الثاني (المستأجر) ملزما بسداد الإيجارات المتخلفة والتالية وعن الفترات التي تستغرقها عمليات إعادة تأهيل العقار للإيجار من جديد؛ وبهذا يحق للمؤجر أن يبيع موجودات العقار المستأجر بعد جردها مع شرطة التنفيذ وتخصم قيمة بيع الموجودات من الإيجارات التي استحقت على المستأجر الى تاريخ تأجيره الجديد بعد تأهيله وعن تكاليف ذلك المتعلقة بشراء ونقل المواد ومصاريف العمال والمقاولين المتعهدين

(5) يتعهد الطرف الثاني (المستأجر)، إذا كان له حساب مستقل متعلق بالعقار المؤجر، بأن يسدد كافة مستحقات هيئة الكهرباء والماء أو خلفها، التي في ذمته أولا بأول، في مواعيد استحقاقها، وفي جميع الأوقات. وأن يقدم طلبا للهيئة بقطع الخدمات عن العقار المستأجر وذلك قبل حصول الإخلاء. وأن يوقع القسم الأول (والقسم الثاني إن كان لذلك لزوم، حسب الأحوال وقت تسليم العقار) من "شهادة وتقرير حصول إخلاء وإعادة العقار المؤجر"، المرفق أنموذجا من صيغتهما بطي هذا العقد. وتعتبر الإجراءات والشروط الواردة في تلك الشهادة وذلك التقرير جزءا جوهريا من هذا العقد، يفسر أخذا بهما وواجب تطبيقهما.

(6) اذا اراد المستأجر الاخلاء قبل انتهاء العقد, او اذا انتهى العقد وجدد ضمنيا لمدة مماثلة فعليه دفع متبقى المدة كاملا.

<u>القسم الثاني: العقد يجب ما قبله وكأن لم يكن</u>

1. يقر المتعاقدان بأن هذا العقد نافذ بشروطه الواردة فيه بحسبان العقد شريعة المتعاقدين.

<u>2- الصيانة على المؤجر</u>

<u>القسم الرابع: العقد ابتدائي</u>

كما ويكون الطرف الأول (المؤجر) في أي من هاتين الحالتين في حل من رفع الدعوى إلى لجنة المنازعات الايجارية لتأذن بتنفيذه استعجالا وذلك بصيغته الحالية ولكن كسند تنفيذي، مع إضافة كافة التكاليف والرسوم إلى ذمة المستأجر. ويكون قرارها انتهائيا متى جعلت العقد بصيغته الحالية سندا تنفيذيا.

ويبرم العقد النهائي الموثق أو الذي يصار إلى إصداره كسند تنفيذي من قبل لجنة المنازعات الإيجارية بنفس شروط هذا العقد الابتدائي. ولكن أيضا يحق للطرف الأول (المؤجر) قبل إبرام العقد النهائي أو قبل الطلب من هيئة المنازعات الإيجارية، حسب الأحوال، أن تصدره بنصه كسند تنفيذي كما هو متفق عليه في هذ القسم أن يعدل العقد النهائي متى كان ذلك التعديل جوهريا أو تستوجبه طبيعة المعاملة أو ظروف الحال، بما في ذلك لأسباب أي تغيير في القانون أو غير ذلك من الظروف، كل ذلك بحسب رأي الطرف الأول (المؤجر) بلا معقب عليه، ولكن بلا تعسف.

الطرف الأول (المؤجر) **الطرف الثاني (المستأجر)**